

# Dušan Kunovský, Central Group: mám před sebou spoustu zajímavé práce



Author: Petr Bým | Published: 08.12.2014

## Pražský bytový trh má zase dobré časy. Nebudou ale pro něj vaše Garden Towers s bezmála 700 byty přece jen příliš velké sousto?

Nebojíme se toho. Pochopitelně jsme o tomto projektu hodně uvažovali. A dospěli jsme k závěru, že je reálný, že pro něj doba nazrála.

### Potvrzují to dosavadní výsledky prodeje?

Ano - za první měsíc jsme zde prodali více než 100 bytů, což je ve vyšším cenovém segmentu a v širším centru Prahy až neuvěřitelné číslo. Proto jsme také do prodeje zařadili už 2. etapu, a to o čtvrt roku dříve, než jsme původně plánovali.

### Oč hlavně se vaše úvahy o Garden Towers opíraly?

Je toho více. Především vnímáme oživení trhu, což je spojeno s lepším stavem ekonomiky. Ta už má recesi za sebou, i když je to zatím s otazníkem. A to souvisí s celkovou náladou ve společnosti - už dlouhá léta se mluví o krizi a díky tomu se s tím lidé naučili žít, ochota nakupovat je zjevně větší. Tím spíše, že ceny nových bytů už dále klesat nebudou a naopak podle všech statistik už nějakou dobu mírně rostou. A jsme u samotného trhu - myslím, že projektů na periferii Prahy je na trhu už dost, lidé dnes chtějí vyšší kvalitu jak v provedení, tak co se týká lokality, což znamená vnitřní město. Když k tomu přidáte ještě stále levné hypotéky, pak se jistě nejen nám jeví budoucnost Garden Towers jako velmi slibná.

### Původně jste počítali s tím, že v Garden Towers budou i nájemní byty?!

Já počítám jako se svou soukromou investicí s nákupem devadesáti bytů, které samozřejmě budu pronajímat. Pro developerské firmy nebo institucionální investory ale v tomto ohledu ještě není u nás ta správná doba. Jako velká investice se nájemní bydlení u nás z hlediska byznysu zatím prostě nevyplácí. Naopak pro malého investora při předpokládaném výnosu kolem 5 % jistě smysl má. My situaci na tomto zatím nerozvinutém segmentu trhu monitorujeme, ale dnes je prodej určitě jasnější a přehlednější metodou.

## **Jasnější a přehlednější snad budou i územně-plánovací a stavebně-povolovací procesy v Praze - mluvím třeba o nových Pražských stavebních předpisech, nebo připravovaném Metropolitním plánu. Jak to hodnotíte vy?**

Podívejte se, development je běh na hodně dlouho trať. Od nákupu pozemků k prvnímu kopnutí do země uplyne tak pět let, stavíte a prodáváte další dva roky, pak záruka ... zkrátka: když jde všechno hladce, tak realizace jednoho projektu trvá deset let. Změny v pražském územním plánování včetně transformace IPRu pochopitelně vnímáme, já ostatně jsem členem Metropolitní ozvučné desky. Nějaký zásadní vliv na naše úvahy to ale nemá, do naší strategie se to příliš nepromítá. Koneckonců, my máme nakoupené a připravené pozemky k výstavbě tak minimálně na pět let dopředu, krátkodobé výkyvy v podpoře nebo „nepodpoře“ nové výstavby ze strany pražských politiků a úřadů proto na naši činnost nemají bezprostřední vliv. My fungujeme dlouhodobě. Nicméně zájem magistrátu a IPRu stavět v širším centru, zejména na stávajících brownfieldech, a nikoliv na periferii metropole, vnímám jako krok správným směrem.

## **Rezidenčnímu developmentu napomáhají statistiky o výstavbě a stavu trhu vůbec. Dříve si je dělala každá větší firma sama, ale nedávno vzniklo za tímto účelem sdružení Ekospol - Skanska - Trigema. Proč se nepřidáte?**

Protože mám značné výhrady vůči metodologii. Ten současný systém je nesmyslný. Vždyť si to představte: vy třeba nemáte nic než smlouvu o budoucím nákupu pozemku. Bytový projekt, který tam plánujete, ale hned začnete na internetu nabízet - aniž máte platné územní rozhodnutí, natož pak stavební povolení. Pak si někdo u vás udělá rezervaci, složí vám zálohu nějakých deset tisíc korun - a vy ten byt z webu projektu „sundáte“. A ve statistikách v tom okamžiku už figuruje nejen v nabídce, ale dokonce jako prodaný byt. To je úsměvné, takto se přece nedá seriózně monitorovat trh s mnohamiliardovým obratem. A pak je tady ještě jedna okolnost: zájem některých developerů vypadat pro média a veřejnost větší a úspěšnější, než je tomu ve skutečnosti. Proto jsou některé ty statistiky velmi „kreativní“, řekl bych, že je to až alchymie s čísly. Já si v zásadě myslím, že tyto statistiky má zpracovávat a vytvářet nějaká nezávislá odborná instituce. Třeba IPR jistě připadá do úvahy. Pokud budou stanovena jasná pravidla pro všechny, pak jsme okamžitě připraveni veškerá data o naší výstavbě i prodeji pravidelně reportovat.

## **Existují ještě další statistiky, třeba mediálních výstupů. Popravdě řečeno, ty vaše nevypadají nijak oslnivě?!**

Víte, my více stavíme, prodáváme a nakupujeme, než o tom mluvíme. Ale ano, asi máte pravdu, z hlediska mediálních aktivit jsme v minulých letech snad opravdu byli trochu pohodlnější, nepatřilo to mezi naše priority. Ale změnil se to. Máme nového kolegu pro mediální a vůbec PR aktivity, navíc se právě teď

chceme více vyjadřovat k podmínkám, v kterých působíme. Mluvím třeba o chystané novele zákona o EIA, která by v té podobě, jakou znám, přinesla doslova paralyzování veškeré výstavby. V tomto směru bude do budoucna Central Group mnohem aktivnější.

## A kde budete aktivní vy osobně?

Já mám před sebou spoustu zajímavé práce. Málokterý obor je tak kreativní jako development. Už dnes se posouváme na vyšší úroveň - od jednotlivých domů k rozvoji větších území nebo celých čtvrtí. Potřebné pozemky už máme. Možností je samozřejmě více, zvažujeme všechny včetně expanze teritoriální či produktové. Myslím ale, že pro nejbližší období zůstaneme u rezidencí a pak také - jak už jsem říkal - komplexního rozvoje větších lokalit. A to výhradně na domácí půdě. Zvažovali jsme působnost v Rusku, ale vzhledem k tomu, co se tam nyní děje, to není pro nás perspektivní trh. Mimochodem: ceny bytů se tam už díky politické a ekonomické situaci meziročně propadly o 20-30 % a říjí se dále dolů.

## Vy sám ovšem domácí půdu často opouštíte?!

Máte pravdu, tak polovinu roku jsem v zahraničí, nejčastěji s batohem na zádech. Takový poměr mezi soukromým a pracovním životem mi vyhovuje. Když jsem na cestách, těším se do práce a naopak. Obecně si myslím, že cestování - tedy poznávání jiných zemí, nových míst, odlišných poměrů, životních stylů i způsobů uvažování - má na člověka velmi pozitivní vliv. Získáváte tím potřebný nadhled. Člověk se pak dokáže na svou práci a priority podívat úplně jinýma očima, než v době, kdy je zahlcen každodenní agendou.

*Dušan Kunovský bude jedním z aktivních účastníků tradičního adventního setkání SF. To se koná 10. prosince, od 13,00 v pražském hotelu Majestic Plaza. ( Více informací na <http://www.stavebni-forum.cz/...a-plany.html> )*

---

08.12.2014 08:00, Petr Bým